

自治体財政 改善のヒント 第43回

# 南池袋公園のパークマネジメント 地下占有料とカフェ収益で自給

大和エナジー・インフラ 投資事業第三部副部長 鈴木 文彦

東京都豊島区が所管する都市公園「南池袋公園」は、パークマネジメントの成功例として知られる。約6年半の閉鎖期間を経て2016年4月に全面開園。芝生が広がる都会的な公園に様変わりした。一角に2階建ての建物ができ、カフェレストラン「Racines FARM to PARK（ラシーヌ・ファーム・トゥー・パーク）」が開店した（図1）。

リニューアルのきっかけは変電所だった。09年に区と東京電力が基本協定を締結。公園の地下に変電所を設置することになった。その復旧工事の一環として公園を整備した。建物を除く整備費は約4億円。財源は変電所工事に伴う復旧経費の2億9000万円で賄い、残りは基金を充当した。

カフェレストランが入る建物は南池袋公園の公園施設として豊島区が整備した。整備費は約1億8000万円。出店者の公募によって、近隣でレストランを営む株式会社グリップセカンドが選ばれた。事業者は、都市公園法の管理許可制度による10年

間の運営権を得てカフェレストランを経営。区の公園施設だが、営業にかかるすべての費用を料金収入で賄う完全な独立採算が求められる。店舗の内装を含め、設備投資は自己資金で行う。

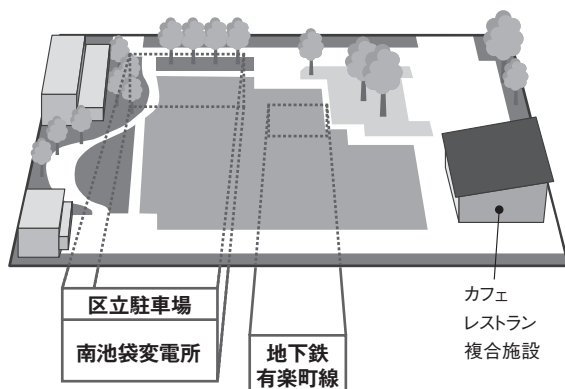
ちなみに建物内のトイレは公園利用者と共用で、トイレ清掃は運営者に課せられた業務のひとつである。もしこの仕組みがなかったら、区は公衆トイレの清掃に別途委託費を支払っていただろう。公衆トイレに収益施設を抱き合わせ、運営権を与える代わりにトイレ清掃の経費を民間に肩代わりさせる仕組みとも言える。

## 公園の維持管理に公的負担なし

表から南池袋公園の年間収支をみる。豊島区の資料によれば、維持管理費が芝生・低木等の植栽、遊具補修等を合わせて約2500万円。警備委託費は約300万円かかる。さらに本稿ではカフェレストランの建物の減価償却費を考慮した。整備費約1億8000万円を耐用年数で按分し、単年度ベースに換算して推計する。陳腐化も踏まえ耐用年数を18年と仮定のうえ、年当たり約1000万円と見積もった。減価償却費を含めた公園のフルコストは約3800万円となる。正確には公園管理にかかる区職員の人件費、その他経費も含まれるところだが、推計に足るデータがないため省略する。

次に年間収入をみると、公園地下の変電所、地下鉄にかかる占有料が約1870万円。カフェレストランにかかる建物使用料は年間約1930万円で、合計すると約3800万円の収入となる。ここから、南池袋公園にかかる年間経費は、減価償却費等を含

図1 南池袋公園と公園施設・占有物件



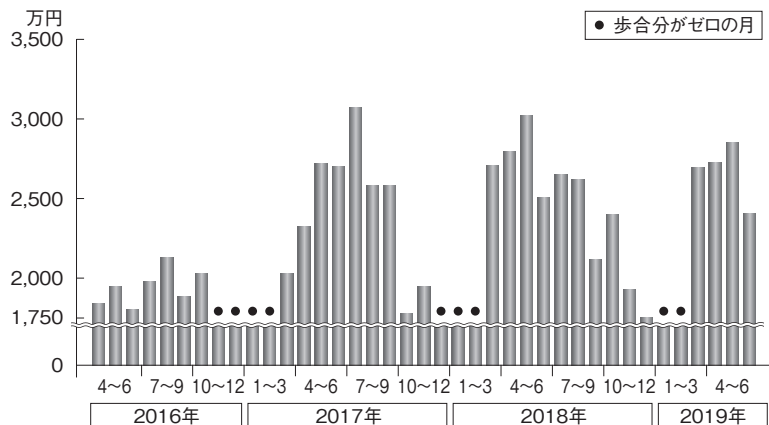
出所：大和エナジー・インフラ作成

表 南池袋公園の年間収支

年間経費		約3,800万円
維持管理費	約2,500万円	
芝生・低木等植栽	約2,300万円	
遊具補修等	約200万円	
警備委託費	約300万円	
減価償却費	約1,000万円	
(建物工事費 約1億8,000万円/18年)		
年間収入		約3,800万円
占有料	約1,870万円	
変電所・東京電力	約1,520万円	
地下鉄・東京メトロ	約350万円	
建物使用料	約1,930万円	
固定分	約1,230万円	
歩合分	約700万円	

出所：豊島区資料から大和エナジー・インフラ作成

図2 カフェレストランの月商推移



出所：豊島区資料から大和エナジー・インフラ作成

めたフルコストでもみて占有料と建物使用料で賄えていることがうかがえる。言うまでもなく公園に対する区の財政負担はない。

### 地域に応じた収益性と公共性のバランスを

区がカフェレストランの事業者から得る建物使用料は、年間約1230万円の固定分と月商に応じた歩合分からなる。固定分の坪単価は1万5000円で、周辺の路面店に比べ若干安く設定された。貸床面積に1階のテラス席は含まれない。歩合分は月商1719万円を超えた月に生じ、超過分の10%が課せられる。18年度の合計は約730万円だった。

区の建物使用料から推計したカフェレストランの月商推移からは、事業が堅調に推移していることがうかがえる(図2)。店舗自体の魅力もさることながら、抜群の立地、公園の集客力も奏功したと思われる。公募時の企画提案書によれば、席数は70で軌道に乗った17年4月頃に1584万円の平均月商を見込んでいた。現状は想定を上回る客足である。冬場には歩合分がゼロ、すなわち月商1719万円を下回る月が若干あるが、それも年々少なくなっている。

もともと、カフェレストランの入る建物は都市公園法の教養施設(体験学習施設)の位置づけだった。区の公園条例によれば、建ぺい率の上限は都市公園法を参酌し原則2%で、教養施設や災害応急施設であれば10%まで可とされた。南池袋公園の面積7811m<sup>2</sup>に対し建築面積は265m<sup>2</sup>なので建

ぺい率は3.4%となり、建物をカフェレストランが属する便益施設と分類すると上限の2%を超えてしまう。そこで、10%の特例を適用するにあたり建物全体を教養施設とした。建物の延床面積のうち教養施設の部分が124m<sup>2</sup>と貸店舗の面積121m<sup>2</sup>を上回ること、教養施設部分に防災備蓄倉庫や公衆トイレなどを加えると公益用途が過半を占めることがその根拠である。

事業者に対する貸床面積は227m<sup>2</sup>で、うち2階の82m<sup>2</sup>が教養施設に及ぶ。実際、図書コーナーや食育・環境学習、講義等のワークショップにも使える内装になっている。現状は、このスペースも1階フロアと一体的にカフェレストランの2階席として使われている。グルメ情報サイトには1、2階とテラス席合わせて110席とある。

カフェレストランが公園の賑わいづくりに一役買っていることは間違いない。想定を上回る収益はその一部が園路や広場等のパブリックスペースの維持管理費に回り、ひいては区の支出削減に貢献している。一方、17年2月の「工事監査結果報告書」によれば「教養施設としての活用の推進を」という監査委員の意見・要望もあるようだ。

都市公園法の改正で、園路や広場等の整備に対する収益還元を条件に収益施設の建ぺい率を10%上乘せする特例もできた。都市公園に期待される役割は時代や地域によって変わる。収益性と公共性のバランスもそのひとつだ。地域の実情に応じた柔軟な対応が求められよう。

G